



Onmaatschappelijk vastgoed is van grote waarde

'Toon mij uw stoeptegels en ik zeg u waar u bent.' Onder deze kop deed de Volkskrant onlangs verslag van een kunstproject van Koos Buist, die op verschillende plekken in Rotterdam doodgewone stoeptegels van 30 x 30 centimeter uit het plaveisel tilde en ze onderwierp aan 'visueel onderzoek'. Het doel: de stadsnatuur in kaart brengen, inclusief het afval. De conclusie: die natuur is op de tegels in ruime mate aanwezig en varieert sterk naar plek. De ene stoeptegels, kortom, is de andere niet.

De stoeptegels van Buist kwamen in m'n hoofd doordat Bouwstenen voor Sociaal mij vroeg op de jaarlijkse toogdag in december iets te zeggen over maatschappelijk vastgoed. Met plezier, maarre... Wat is dat eigenlijk? Waarin verschilt de maatschappelijke baksteen van de onmaatschappelijke baksteen?

De conclusie straks: het is een zinloos en misschien zelfs schadelijk onderscheid. Weg met de maatschappij, althans, als bijvoeglijk naamwoord in de combinatie met vastgoed. Denk maar mee.

Economen kennen een gedachte-experiment dat behulpzaam is bij onderzoeken van zo'n vastgoedkwesitie. Dat begint zo: stel we leven in een wereld waarin alleen 'gewoon' vastgoed bestaat. Het is eigendom van burgers, bedrijven of beleggers die hun bezit zelf gebruiken of verhuren aan wie dat maar wil, andere particulieren of organisaties van allerlei snit en pluimage, publiek en privaat. Huren zijn bijgevolg altijd markthuren.

Gegeven deze markt, zo gaat het experiment verder, wat gaat er dan fout? Ontstaan in zo'n marktsituatie problemen die overheidsingrijpen rechtvaardigen? En als het antwoord is: ja, de markt faalt, welke manieren zijn er dan om die problemen op te lossen? En welke is de goedkoopste?

Problemen? We gaan op zoek

Eén: prijsproblemen. Er zijn organisaties, bijvoorbeeld in de culturele sfeer, die een markthuur niet kunnen betalen. Dit kan problematische gevonden worden, omdat de organisatie werk doet met een groot publiek belang. Stel, dat vinden we ook echt. Dan is de oplossing snel gevonden: subsidieer de organisatie (tijdelijk) zodat die de markthuur wel kan betalen. Bakstenen blijven bakstenen, met een marktprijs, en het publieke belang is geborgd.

Twee: unieke eisen. Er kunnen organisaties zijn die voor het uitoefenen van hun (publieke) taak unieke gebouwen nodig hebben. Die uniciteit kan verhinderen dat het gebouw op een vrije markt gebouwd wordt. Immers: als er geen alternatieve gebruiker is, is er geen markt voor het vastgoed en dan is het risico van de ontwikkelaar domweg te groot. Voorbeeld: een schoolgebouw.

Hierbij past een kanttekening. Zou het kunnen zijn dat we schoolgebouwen 'uniek' maken omdat we ze bestempelen als 'maatschappelijk vastgoed'?

Dat de causaliteit dus is omgekeerd? Ik denk dat dit een rol speelt. Dat er 'schoolkantoren' en 'schoolwoningen' worden gebouwd (schoolgebouwen die relatief makkelijk kunnen worden omgebouwd tot kantoor of woonhuizen) illustreert dit. Dat dit nog niet zo succesvol is, doet niets af aan het punt. Niet te snel het stempel 'uniek' zetten.

Drie: grote historisch-culturele waarde. Vastgoed met grote cultuur-historische waarde verdient bescherming via de monumentenstatus. Dit doet niets af aan particulier bezit op de vrije onroerend goed markt.

Vier: wijkontwikkeling. Op de vrije markt kunnen probleemwijken ontstaan (op niet-vrije markten ook trouwens) en de overheid vindt het dan haar taak die ontwikkeling te keren. Het tijdelijk aankopen van vastgoed door de overheid kan hierbij een instrument zijn. Let op: tijdelijk. De betrokken bakstenen worden hier overigens niet maatschappelijk van.

Anders nog? Ik kan geen andere problemen verzinnen

Als dit gedachte-experiment klopt, dan heeft het dus weinig zin om over 'maatschappelijk vastgoed' te spreken. Sterker, dan is het nogal een verhullende term die maskeert dat Nederlandse overheden op niets af vastgoedeigenaar spelen, waar enige gerichte huursubsidie en verstandige regelgeving de publieke doelen tegen veel lagere kosten kunnen realiseren. Ons staat dus hetzelfde te doen als kunstenaar Koos Buist nadat zijn expositie in het Natuurhistorisch Museum in Rotterdam is afgesloten (tot 26 januari 2016): met een sopje aan de slag om het afval,

de flora en de fauna weg te boenen en een stoeptegels is weer gewoon inwisselbaar. Maatschappelijk eraf, en vastgoed is weer gewoon vastgoed.

Frank Kalshoven,
directeur van De Argumentenfabriek
www.argumentenfabriek.nl

**ALGEMENE
WAARDERING**

